**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

***д. Голубое, г.п. Андреевка,***

 ***Солнечногорский м-й р-н, Московской обл. «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018г.***

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «ЖилКомСервис»**, ОГРН 1155044001551, ИНН 5044094527, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Столяровой Татьяны Владимировны, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО/наименование организации)

Являющийся(-щаяся) собственником квартиры/нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже многоквартирного дома по адресу: **Московская область, Солнечногорский район, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», корп. 8** (далее –Многоквартирный дом), с другой стороны, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

 именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

* 1. Настоящий Договор заключен на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

 1.4. Собственник – будущий собственник квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

 1.5. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **Московская область, Солнечногорский муниципальный район, г/п Андреевка, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», корп. 8**, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес Многоквартирного дома: **Московская область, Солнечногорский**

 **муниципальный район, г/п Андреевка, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», корп. 8**;

1. тип постройки: жилой дом панельный;
2. год постройки: 2017;
3. этажность: 12;
4. количество квартир: 557;
5. количество нежилых помещений: 2
6. общая площадь дома 39 376,20 кв.м;
7. общая площадь жилых помещений 28 559,30 кв. м;
8. общая площадь нежилых помещений 122,70 кв. м;
9. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в

 Многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м;

1. кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):[[1]](#footnote-1)

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение мест общего пользования;

д) электроснабжение помещений до заключения индивидуальных договоров

 Собственником с энергоснабжающей организацией;

е) отопление (теплоснабжение);

ё) техническое обслуживание домофонов и (или) систем доступа (кодовый замок);

ж) содержание и ремонт помещений.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, и т.п.).

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за управление Многоквартирным домом, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.9. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11.Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

 3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.17. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учёта в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставить потребителю по его требованию в течении 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта в течение не менее 3 (трёх) лет.

3.1.18. Предоставлять любому потребителю в течении 3 (трёх) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потреблённых коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учёта (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребляемых в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.19. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.20. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещением(ями), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.21. Вести расчёты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через ЕИРЦ Управляющей компании.

3.1.22. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 5(пяти) рабочих дней месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕИРЦ Управляющей компании платёжных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды, путём составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. С момента ввода индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчёты с Собственником по приборам учёта через ЕИРЦ Управляющей компании за услуги холодного, горячего водоснабжения и приёма сточных вод, сбрасываемых в канализацию. Осуществлять техническое обслуживание, ремонт и поверку приборов учёта.

3.1.27. Периодически (не чаще 1 раза в 6 месяцев) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, приём сточных вод.

3.1.28. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.29. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.30. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.6 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

 3.1.31. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.1.32. Предоставить Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала[[2]](#footnote-2), следующего за истекшим годом действия Договора, но не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собствеников помещений в Многоквартирном доме. Если такое собрание в форме совместного присутствия Собственников не проводится отчет предоставляется в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания Собственников. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.33. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника.

3.1.34. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения самого Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.35. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.36. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.37. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками, - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.39. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, обеспечение обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.40. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг.

3.1.41. Оказать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации)

**3.2. Управляющая организация вправе:**

* + 1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.
		2. Взыскивать задолженность Собственников и Пользователей по оплате за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, установленные решением общего собрания Собственников дополнительные услуги (работы) и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, другие установленные общим собранием Собственников услуги и/или работы, за Коммунальные услуги, а также установленную законом неустойку (пени).
		3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
		4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не вселенных Собственниками и Пользователями в Помещения в установленном порядке. Проводить в установленном законодательством РФ порядке доначисление Собственнику, Пользователю платы за Коммунальные услуги с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).
		5. По согласованию с Советом Многоквартирного дома определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставлении в пользование части Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или на них имущества(оборудования и т.п.) третьих лиц на основании решения общего собрания Собственников о наделении Управляющей компании полномочиями на заключение соответствующих договоров.
		6. Представлять интересы Собственников и Пользователей Помещений, связанные с Управлением Многоквартирным

домом.

* + 1. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим

возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

* + 1. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем (Приложение № 3 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме. Выполнение таких работ оплачивается за счет средств, поступивших на расчетный счет Управляющей компании от Собственников и Пользователей, в качестве оплаты за Управление, Содержание и Текущий ремонт, если данные работы не относятся к Капитальному ремонту.
		2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им Помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги сучетом всех пользователей услугами, а также иные платежи. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей компанией расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу, согласно Схеме разграничения эксплуатационной ответственности, между Управляющей компанией и Собственником (Приложение № \_\_\_\_\_ к Договору);

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных услуг, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. ( при производстве ремонтных работ с 19.00 час. до 8.00 час.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.10. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 24 (двадцать четвертого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета Управляющей компании через диспетчера, либо консьержей (в случае принятия решения общим собранием Собственником об оказании услуги «консьерж»).

3.3.11 В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компании в вышеуказанный срок начисление Управляющей компанией платежей и оплата Собственниками за коммунальные услуги производится в соответствии с п. 4.7, 4.8. Договора. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

3.3.12 При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, осуществлять их своевременную поверку, сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.13 Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования Коммунальными услугами.

3.3.14 Поверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется собственниками за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении меж поверочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.15 Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику, зачеркнуть):

 о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

 об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.16. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме**.**

3.3.18. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

**3.4. Собственник имеет право:**

 3.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации №354 от 06 мая 2011г.

3.4.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по Договору путем:

• подачи в Управляющую компанию в письменном виде запросов, жалоб, претензий и прочих обращений для предоставления информации, связанной с Управлением Многоквартирным домом, устранения выявленных нарушений, либо составления актов о нарушении условий Договора;

• инициирования созыва общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением Управляющей компании о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

• обращения в органы, осуществляющие лицензионный контроль, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

• требования от Управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых Коммунальных услуг, привлечения экспертных организаций для контроля качества предоставляемых Коммунальных услуг. Привлекаемая для контроля экспертная организация должна иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде, а также соответствовать требованиями законодательства РФ, установленным для данного вида деятельности, в т.ч. в определенных законом случаях иметь лицензию или иные разрешительные документы;

• участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме, присутствия при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей компанией обязанностей по настоящему Договору

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.32 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. Требовать от Управляющей компании ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учёта холодной и горячей воды.

3.4.8. Вносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учётом предложений Управляющей компании.

3.4.9. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

**3.5. Выполнять работы:**

• по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;

• предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

• предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

• по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;

• по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

• по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Цена Договора, размер платы за **помещение и коммунальные услуги,** порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется исходя из суммы следующих платежей:

4.1.1. Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, включающую плату за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем;

4.1.2. Платы за дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №\_\_\_\_ к Договору, если решением общего собрания Собственников не изменен их перечень;

4.1.3. Платы за Коммунальные услуги;

4.1.4. В случае принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения о проведении иных работ или оказании иных услуг, установления сроков их проведения и размера платы за них для каждого Собственника, цена Договора включает плату за такие услуги/работы в установленном общим собранием Собственников размере.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, утвержденный Администрацией муниципального образования г.п. Андреевка Солнечногорского района Московской области, на дату заключения Договора, указан в Приложении № \_\_\_\_ к Договору.

Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, подлежащая оплате Собственником по настоящему Договору, изменяется в случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения правовыми актами органа местного самоуправления пропорционально изменению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не выбравших способ управления с момента ее изменения такими правовыми актами.

 4.3. Стоимость дополнительных услуг, установленных общим собранием Собственников, на момент заключения Договора, указана в Приложении №\_\_\_\_ к настоящему Договору. Стоимость дополнительных услуг, установленных общим собранием Собственников, на момент заключения Договора, ежегодно изменяется пропорционально изменению размера платы за содержание и текущий ремонт, утверждаемой Администрацией муниципального образования г.п. Андреевка Солнечногорского района Московской области для собственников помещений, не выбравших способ управления, если решением общего собрания Собственников не установлено иное. В случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения об изменении перечня и/или стоимости дополнительных услуг, указанных в Приложении №\_\_\_\_ к Договору, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг без заключения дополнительного соглашения к Договору.

 4.4. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, установленных общим собранием Собственником за 1 кв.м. общей площади Помещения, производится Собственником – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Собственника).

4.5. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем по Договору производится путем внесения Собственниками и Пользователями Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения на расчетный счет Управляющей компании. Наниматели вносят Управляющей компании плату за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

4.6. Объем предоставленных Коммунальных ресурсов определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, в следующем порядке:

4.6.1. По холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению в Помещении:

4.6.1.1. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии индивидуальных приборов учета объем соответствующего Коммунального ресурса определяется исходя из норматива его потребления, утвержденного в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении Собственника для жилых помещений, или расчетным способом для нежилых помещений;

Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в Помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком Помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

4.6.1.2. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета исходя из показаний соответствующих приборов учета;

4.6.1.3. Объем предоставленного Коммунального ресурса определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления Коммунального ресурса Собственником (Пользователем), определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлён учет Коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального при- бора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Собственником показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в срок, установленный в п.3.3.11. Договора, - начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до рас- четного периода (включительно), за который Собственник представил Управляющей компании показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае, указанном в п.5.5. Договора - начиная с даты, когда Управляющей компанией был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета до даты проведения проверки в соответствии с разделом 5 Договора, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.6.1.4. По истечении указанного в 4.6.1.3. Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата за Коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за Коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с 4.6.1.1.Договора исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг для жилого помещения и расчетным способом для нежилого помещения.

4.6.1.5. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ.

4.7. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.8. Каждый Собственник ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит Плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, и дополнительные услуги, указанные в Приложении №\_\_\_\_\_ к Договору и/или решении собрания Собственников, согласно п.4.2. -4.9. Договора.

4.11. Каждый Наниматель ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в размере, установленном Администрацией муниципального образования г.п. Андреевка Солнечногорского района Московской области, а также Коммунальные услуги, потребленные в Помещении, Коммунальные услуги, с даты начала выполнения Управляющей компанией Договора, а в случае возникновения права пользования Помещением после начала выполнения Управляющей компанией Договора – с даты заключения Договора найма. Другие Пользователи вносят предусмотренные Договором платежи в соответствии с заключенными договорами.

4.12. Собственники и Пользователи вносят предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи на расчетный счет Управляющей компании.

В выставляемом Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг , дата создания платежного документа.

4.13. В случае если Помещение находится в общей собственности нескольких лиц, на основании их заявления может быть открыт общий лицевой счет на Помещение, а платежи, предусмотренные Договором, Собственники Помещения вносят в соответствии с заключенным между ними соглашением. При заключении или изменении/расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате Собственники Помещения обязаны уведомлять Управляющую компанию не позднее 3 (трех) дней с даты его заключения, изменения, расторжения. В случае нарушения предусмотренного настоящим пунктом срока уведомления о заключении или изменении, расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате Собственники Помещения вносят предусмотренные Договором платежи пропорционально доле в праве собственности на Помещение.

4.14. Меры социальной поддержки по оплате Коммунальных услуг, предоставленные Собственнику.



(при отсутствии указать – не предоставляются)

4.15. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.16. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.17. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.18. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.19. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.20. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.5 настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей плату.

4.21. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.22. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ к настоящему Договору.

4.23. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.24. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Порядок проведения Управляющей компанией проверок индивидуальных приборов учёта, установленных в помещении

5.1. Управляющая компания вручает под роспись Собственнику(Пользователю) письменное извещение с предложением сообщить об удобных для него дате (датах) и времени допуска работников Управляющей компании для совершения проверки.

5.2. Собственник (Пользователь) обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей компании любым способом, позволяющим определить дату получения ей такого сообщения, об удобных для Собственника (Пользователя) дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда он может обеспечить допуск работников Управляющей компании в Помещение для проведения проверки. При временном отсутствии Собственника(Пользователя) в Помещении сообщить Управляющей компании об иной возможной дате (датах) и времени допуска для проведения проверки.

5.3. При невыполнении Собственником(Пользователем) обязанности, указанной в п. 5.2. Договора, Управляющая компания повторно направляет ему письменное извещение в порядке, указанном в п.5.1 Договора, а Собственник (Пользователь) обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей компании способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, информацию, об удобных для Собственника(Пользователя) дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда он может обеспечить допуск.

5.4. Управляющая компания в согласованные с Собственником (Пользователем) в соответствии с п.5.1. – 5.3. Договора, дату и время обязана провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику (Пользователю). Акт проверки подписывается Управляющей компанией и Собственником(Пользователем), а в случае отказа Собственника(Пользователя) от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами.

5.5. Если Собственник (Пользователь) не ответил на повторное уведомление Управляющей компании, либо 2 и более раза не допустил ее представителей в Помещение в согласованные дату и время и при этом в отношении Собственника (Пользователя) у Управляющей компании отсутствует информация о его временном отсутствии в Помещении, Управляющая компания составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Такой акт об отказе в допуске подписывается Управляющей компанией и Собственником (Пользователем), а в случае отказа Собственника(Пользователя) от подписания акта – Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей компании для проведения проверки, причины отказа Собственника(Пользователя) в допуске ее представителя к приборам учета (если Собственник (Пользователь) заявил о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника (Пользователя), препятствующих Управляющей компании в проведении проверки. Управляющая компания обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику (Пользователю), либо направить его ему заказным письмом по адресу Помещения.

5.6. Управляющая компания обязана в течение 10 дней после получения от Собственника (Пользователя), в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Управляющую компанию в Помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику (Пользователю). Акт проверки подписывается Управляющей компанией и Собственником (Пользователем), а в случае отказа Собственника (Пользователя) от подписания акта - Управляющей компанией и двумя незаинтересованными лицами.

6. Порядок усьановления факта непредоставления коммкнвльных услуг или их предоставления ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы в случае установления данных фактов

6.1. При обнаружении Управляющей компанией факта предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления Коммунальных услуг указаны в Приложении №5 к Договору), далее - нарушение качества коммунальных услуг, всем или части Пользователей и Собственников в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества Коммунальных услуг (если они известны Управляющей компании). Если Управляющей компании такие причины неизвестны, то она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая компания обязана проинформировать Пользователей и Собственников в порядке, предусмотренном Договором, о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества Коммунальных услуг. Дату и время возобновления предоставления Коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

6.2. При обнаружении факта нарушения качества Коммунальной услуги Собственник (Пользователь) уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании. Такое уведомление может быть сделано в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник (Пользователь) обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества Коммунальной услуги, и вид такой Коммунальной услуги, а работник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику (Пользователю) сведения о лице, принявшем его сообщение (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации.

6.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании известны причины нарушения качества Коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Собственнику (Пользователю) и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании не известны причины нарушения качества Коммунальной услуги он обязан согласовать с Собственником (Пользователем) дату и время проведения проверки факта нарушения качества Коммунальной услуги.

При этом работник аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании обязан немедленно после получения сообщения Собственника (Пользователя) уведомить Ресурсоснабжающую организацию, у которой Управляющая компания приобретает Коммунальный ресурс для предоставления Коммунальной услуги, дату и время проведения проверки, которое должно быть не позднее 2 часов с момента получения от Собственника (Пользователя) сообщения о нарушении качества Коммунальной услуги, если с ним не согласовано иное время.

6.4. По окончании проверки составляется акт проверки в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), один экземпляр акта передается Собственнику (Пользователю), второй экземпляр остается у Управляющей компании, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества Коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества Коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества Коммунальной услуги. Если в ходе проверки факт нарушения качества Коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества Коммунальной услуги.

6.5. Если в ходе проверки между Собственником (Пользователем) и Управляющей компанией, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества Коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Приложении №5 к Договору параметров качества Коммунальной услуги, то Собственник (Пользователь) или Управляющая компания, иные заинтересованные участники проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги, либо определить дату и время проведения повторной проверки качества Коммунальной услуги с участием приглашенных Управляющей компанией представителей государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей.

6.6. В случае не проведения Управляющей компанией проверки в срок, установленный в п.6.3. Договора, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы Собственник (Пользователь) вправе составить акт проверки качества предоставляемых Коммунальных услуг в отсутствие Управляющей компании. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 Собственниками.

6.7. Датой и временем, начиная с которых считается, что Коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения Управляющей компанией факта нарушения качества Коммунальной услуги всем или части Собственников (Пользователей), указанные Управляющей компанией в журнале учета таких фактов (п.6.1. Договора);

б) дата и время доведения Собственником (Пользователем) до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества Коммунальной услуги, указанные Управляющей компанией в журнале регистрации сообщений, если в ходе, проведенной в соответствии с настоящим разделом Договора проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы (п.6.5. Договора);

в) дата и время начала нарушения качества Коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным или индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

г) дата и время начала нарушения качества Коммунальной услуги, которые были зафиксированы в акте проверки качества предоставляемых Коммунальных услуг, составленном Собственником (Пользователем) в соответствии с п.6.6. Договора, в случае если нарушение качества было подтверждено в ходе проверки факта нарушения качества Коммунальной услуги или в результате проведения экспертизы качества Коммунальной услуги.

6.8. Период нарушения качества Коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления Управляющей компанией факта возобновления предоставления Коммунальной услуги надлежащего качества всем Собственникам (Пользователям), указанных Управляющей компанией в соответствии с п.6.1. Договора в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения Собственником (Пользователем) до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании сообщения о возобновлении предоставления ему Коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги, составленном в соответствии с п.6.9. Договора;

г) с даты и времени возобновления предоставления Коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным или индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

6.9. После устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги Управляющая компания обязана удостовериться в том, что Собственнику (Пользователю) предоставляется Коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества Коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах «а», «б» и «г» п.6.8. Договора, то Управляющая компания обязана провести проверку устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги Собственнику (Пользователю), который обращался с сообщением в ее аварийно- диспетчерскую службу. Для этого представитель Управляющей компании в согласованное с Собственником (Пользователем) время обязан прибыть в Помещение Собственника (Пользователя), провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества Коммунальной услуги, который подписывается Собственником (Пользователем) и Управляющей компанией.

6.10. При перерывах в предоставлении Коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, указанную в Приложении №5 к Договору, а также при перерывах в предоставлении Коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов, указанной в Приложении №5 к Договору, размер платы за такую Коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного, индивидуального прибора учета соответствующего вида Коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной Коммунальной услуги.

6.11. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода Коммунальной услуги на общедомовые нужды в Многоквартирном доме при отсутствии общедомового прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности не предоставления Коммунальной услуги и норматива потребления Коммунальной услуги на общедомовые нужды.

6.12. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода Коммунальной услуги Собственнику (Пользователю) в Помещении при отсутствии индивидуального прибора учета соответствующего вида Коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности не предоставления Коммунальной услуги и норматива потребления Коммунальной услуги.

6.13. Объем (количество) не предоставленной Коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда Многоквартирный дом не оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии или когда Многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии.

6.14. При предоставлении в расчетном периоде Коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую Коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с разделом 4 Договора, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой Коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных Приложением №5 к Договору. Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за Коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с разделом 4 Договора, и отношения продолжительности предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления Коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

7. Основания м порядок приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая компания временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику (Пользователю) Коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления Коммунальной услуги в течение суток. При приостановлении предоставления Коммунальной услуги Управляющая компания временно прекращает подачу Собственнику (Пользователю) коммунального ресурса соответствующего вида.

7.2. Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление Коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника (Пользователя) в любом из следующих случаев:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым поставляются Коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника (Пользователя) к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником (Пользователем) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических

характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Пользователей и Собственников, - с момента выявления нарушения;

д) получения Управляющей компанией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления Коммунальной услуги - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.3. Управляющая компания вправе ограничить или приостановить предоставление Коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника (Пользователя), в случае:

а) неполной оплаты Собственником (Пользователем) Коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (Пользователя) в порядке, указанном в п.7.5. Договора;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно- технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (Пользователя). В случае, предусмотренном в настоящем пп. «б» п.7.3. Договора, Управляющая компания уведомляет Пользователей и Собственников путем размещения письменных сообщений (уведомлений) на входной группе подъездов Многоквартирных домов или в холле первого этажа каждого подъезда, а также на сайте Управляющей компании в сети Интернет.

7.4. Под неполной оплатой Собственником (Пользователем) Коммунальной услуги понимается наличие у него задолженности по оплате одной Коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за Коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления Коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид Коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления Коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником (Пользователем) с Управляющей компанией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении должником условий такого соглашения. В случае если Собственник (Пользователь) полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей компанией Коммунальных услуг, то Управляющая компания рассчитывает его задолженность по каждому виду Коммунальной услуги в отдельности.

В случае если Собственник (Пользователь) частично оплачивает предоставляемые Управляющей компанией Коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая компания делит полученную от Собственника (Пользователя) плату между всеми указанными в платежном документе видами Коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая компания рассчитывает задолженность Собственника (Пользователя) по каждому виду Коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.5. Управляющая компания в случае неполной оплаты Собственником (Пользователем) Коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (Пользователя) - должника ограничить или приостановить предоставление такой Коммунальной услуги (кроме отопления и холодного водоснабжения) в следующем порядке:

а) Управляющая компания в письменной форме направляет Собственнику (Пользователю) - должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате Коммунальной услуги предоставление ему такой Коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения;

б) при непогашении Собственником (Пользователем) - должником задолженности в течение 20 дней со дня передачи ему указанного в пп. «а» п.7.5. Договора предупреждения Управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) Коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника (Пользователя) - должника;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления Коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой Коммунальной услуги, - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника (Пользователя) - должника.

7.6. Предоставление Коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин, указанных в пп. «а», «б» и «д» п.7.2. Договора и пп. «б» п. 7.3. Договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая компания не приняла решение возобновить предоставление Коммунальных услуг с более раннего момента.

8. Ответственность сторон

8.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

8.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями.

8.4. Управляющая компания несет ответственность за качество и сроки предоставления Коммунальных услуг. Управляющая компания, допустившая нарушение качества предоставления Коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику (Пользователю) Коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями Договора и Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет Собственнику (Пользователю) размера платы за такую Коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника (Пользователя) от оплаты такой услуги. Управляющая компания не несет ответственность за необеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирные дома.

8.5. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением лиц, привлеченных для выполнения отдельных видов работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

8.6. Собственник несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей компании или Общему имуществу, либо имуществу иных Пользователей или Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

8.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования Собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, если иной размер неустойки не установлен Жилищным кодексом РФ.

8.8. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

9. Осуществление контроля за выполнением управляющей

организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

9.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

а) получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

г) составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.9.2-9.5 настоящего раздела Договора;

д) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

е) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, ГЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

9.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

а) неправомерных действий Собственника

 б) по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

9.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

9.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

10. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

 Настоящий договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) **по инициативе Управляющей компании**, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае: если:

* Многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
* Не утверждение общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме, также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. В случае смерти Собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов или в случае ликвидации Собственника - юридического лица.

10.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании

10.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

10.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Собственника считается расторгнутым через два месяца с момента направления Управляющей организации письменного уведомления за исключением случаев, указанных в п. 7.1.1. настоящего Договора.

10.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

 10.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

 10.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

11. Организация общего собрания

 11.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимаются Управляющей компанией.

 11.2. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

11.3. Собственники помещений предупреждаются о проведении Общего и (или) Внеочередного Общего собрания под роспись, либо заказными письмами с уведомлением.

12. Особые условия

12.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

13. Форс-мажор

13.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

13.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

14. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 6 л.;

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на \_\_\_\_\_\_\_\_ л.;

3. Перечень услуг и работ, их стоимость и порядок оплаты по Договору на \_\_\_ л.;

4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_\_\_\_\_ л.;

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на \_\_\_\_ л.;

6. Индивидуальные приборы учета, осуществляющие учет объема коммунальных услуг, предоставленных Собственнику в Помещении.

7. Схема разграничения эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания: ООО «ЖилКомСервис»**Место нахождения (юридический адрес):Московская область, Солнечногорский район, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», дом 3, пом.2.ИНН: **5044094527**КПП: **504401001**Номер счета: **40702810440000009066**Банк получателя: **ПАО СБЕРБАНК**БИК: **044525225**Кор. счет: **30101810400000000225**Генеральный директор /Т.В.Столярова/ | **Собственник**: \_(ФИО)Документ, удостоверяющий личность:Серии № , выданный от « » 20 г.код подразделения \_Зарег.по адресу: Тел.  / \_ /(Подпись) (ФИО) |

* Приложение 1
* к договору управления
* многоквартирным домом
* **Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**

Московская область, Солнечногорский

 муниципальный район, г/п Андреевка, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», корп. 8;

 (адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** | **Характеристика** |
| **I. Помещения общего пользования** |
| Помещения общего пользования | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Площадь пола – \_\_\_\_ кв.мМатериал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество помещений требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.в том числе:пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Площадь пола – \_\_\_\_ кв.мМатериал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – \_\_\_\_\_ шт.Материал лестничных маршей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Материал ограждения - \_\_\_\_\_Материал балясин - \_\_\_\_\_\_\_Площадь – \_\_\_\_ кв.м | Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.В том числе:лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.ограждений - \_\_\_\_\_шт.балясин – шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:- лифтовых шахт - \_\_\_\_ шт.- иные шахты - \_\_\_\_\_ шт. \_\_\_\_\_ (указать название шахт) | Количество лифтовых шахт требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.Количество иных шахт требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Коридоры | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Площадь пола – \_\_\_\_ кв.мМатериал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_кв.м) |
| Технические этажи | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Площадь пола – \_\_\_\_ кв.мМатериал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) |
| Чердаки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) |
| Технические подвалы | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Площадь пола – \_\_\_\_ кв.мПеречень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Перечень установленного инженерного оборудования:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома** |
| Фундаменты | Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_Количество продухов - \_\_\_шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).Количество продухов требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – шт.Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. мМатериал отделки: стен \_\_\_\_.Площадь потолков \_\_\_\_кв. мМатериал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество подъездов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.мПлощадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен \_\_\_\_\_кв. мМатериал стены и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Материал отделки стен \_\_\_\_\_.Площадь потолков \_\_\_\_кв. мМатериал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.мПлощадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м |
| Наружные стены и перегородки | Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. мДлина межпанельных швов - \_\_\_\_ м. | Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):Площадь стен требующих утепления - \_\_\_\_ кв.мДлина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_\_ м. |
| Перекрытия | Количество этажей - \_\_\_\_\_Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м. | Площадь перекрытия требующая ремонта - \_\_\_\_ кв.м (указать вид работ).Площадь перекрытий требующих утепления - \_\_\_\_\_кв.м |
| Крыши | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Вид кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_.Площадь кровли – \_\_\_\_ кв.мПротяженность свесов - \_\_ мПлощадь свесов - \_\_\_\_\_\_кв. мПротяженность ограждений - \_\_\_\_\_ м | Характеристика состояния - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):площадь крыши требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв.мплощадь крыши требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - \_\_\_\_\_шт.из них:деревянных - \_\_\_\_\_\_шт.металлических \_\_\_\_\_шт. | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.из них деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.металлических \_\_\_\_\_ шт. |
| Окна | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.из них деревянных - \_\_\_\_\_шт. | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.из них деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество - \_\_\_\_\_ шт.В том числе:грузовых - \_\_\_\_\_\_шт.Марки лифтов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Грузоподъемность \_\_\_\_\_\_\_ т.Площадь кабин – \_\_\_\_ кв.м | Количество лифтов требующих:замены - \_\_\_\_ шт.капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Мусоропровод | Количество – \_\_\_\_\_ шт.Длина ствола - \_\_\_\_\_мКоличество загрузочных устройств - \_\_\_\_\_\_шт. | Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - \_\_\_\_ шт. |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ мКоличество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт. |
| Дымовые трубы/вентиля-ционные трубы | Количество вентиляционных труб - \_\_\_\_\_шт.Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;Количество дымовых труб - \_\_\_\_\_шт.Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).Состояние дымовых труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов – \_\_\_\_\_ шт.Количество водосточных труб – \_\_\_\_\_ шт.Тип водосточных желобов и водосточных труб - \_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)Протяженность водосточных труб - \_\_\_ мПротяженность водосточных желобов - \_\_\_ м | Количество водосточных желобов требующих:замены - \_\_\_\_\_ шт.ремонта - \_\_\_\_\_ шт.Количество водосточных труб требующих:замены - \_\_\_\_\_ шт.ремонта - \_\_\_\_\_ шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Светильники | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Количество светильников требующих замены - \_\_\_\_ шт..Количество светильников требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. |
| Системы дымоудаления | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.Длина магистрали – м. | Длина магистрали требующая замены - \_\_\_\_ мКоличество распределительных щитков требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. (указать дефекты) |
| Сети электроснабжения | Длина – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м. | Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м |
| Котлы отопительные | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.Протяженность труб требующих ремонта - \_\_\_\_м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. | Требует замены или ремонта:задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Бойлерные, (теплообменники) | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элеваторные узлы | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Радиаторы | Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  |
| Полотенцесушители | Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт. |
| Системы очистки воды | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Насосы | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.Марка насоса:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м. |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | Требует замены или ремонта:задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.кранов - \_\_\_\_\_\_шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| Сигнализация | Вид сигнализации:1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние для каждого вида сигнализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. |
| Сети газоснабжения | Диаметр, материал и протяженность:1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Количество:задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | Требует замены или ремонта:задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.кранов - \_\_\_\_\_\_шт. |
| Калориферы | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иное оборудование | Указать наименование | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| **IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме[[3]](#footnote-3)** |
| Общая площадь  | земельного участка - \_\_\_\_\_\_ га:в том числе площадь застройки - \_\_\_\_\_\_\_ га.асфальт - \_\_\_\_\_\_га;грунт - \_\_\_\_\_\_га;газон - \_\_\_\_\_\_\_га. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Зеленые насаждения | деревья - \_\_\_\_\_\_\_ шт.кустарники - \_\_\_\_\_\_шт. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_ м.Скамейки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.Столы - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты |
| Ливневая сеть | Люки - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.Приемные колодцы - \_\_\_\_ шт.Ливневая канализация:Тип - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Протяженность - \_\_\_\_\_\_ м. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иные строения | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**м.п.**

Владелец (Собственник) / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 2

* к договору управления
* многоквартирным домом

**Перечень**

**технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

Московская область, Солнечногорский

 муниципальный район, г/п Андреевка, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», корп. 8;

 (адрес многоквартирного дома)

**и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№****п/п** | **Наименование документа** | **Количество листов** | **Примечания** |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) |  |  |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме  |  |  |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме  |  |  |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета  |  |  |
| 4.3. общих (квартирных) приборов учета  |  | для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире |
| 4.4. индивидуальных приборов учета |  | для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении |
| 4.5. механического оборудования |  |  |
| 4.6. электрического оборудования |  |  |
| 4.7. санитарно-технического оборудования |  |  |
| 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |  |  |
| 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) |  |  |
| 5. | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г. |  | Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей |
| **II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы** |
| 6. | Кадастровая карта (план) земельного участка[[4]](#footnote-4) |  |  |
| 7. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП[[5]](#footnote-5) |  |  |
| 8. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома |  |  |
| 9. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома |  |  |
| 10. | Акты освидетельствования скрытых работ |  |  |
| 11. | Протокол измерения шума и вибрации |  |  |
| 12. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации |  |  |
| 13. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями |  |  |
| 14. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
| 15. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование |  |  |
| 16. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию |  |  |
| 17. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг |  | за год, предшествующий передаче документации |
| 18. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг |  |  |
| 19. | Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:договораспискипрочее |  |  |

**Примечание:** Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**м.п.**

Владелец (Собственник) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

* Приложение 3
* к договору управления
* многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ

**УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Московская область, Солнечногорский

 муниципальный район, г/п Андреевка, д. Голубое, КМЖЗ «Мелодия Леса», корп. 8;

 (адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
| **I** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)** |
| **1.** | **Работ, выполняемые в отношении фундаментов:** |
| 1.1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений | 2 раза в год |
| 1.2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов | 2 раза в год |
| 1.3 | Проверка на предмет коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали | 2 раза в год |
| 1.4 | При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | по необходимости |
| 1.5 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности | осмотр -2 раза в год, устранение нарушений- по необходимости, при выявлении |
| **2.** | **Работы, выполняемые в отношении подвалов:** |
| 2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения | Проверка — 2 раза в год,устранение нарушений- по необходимости, при выявлении |
| 2.2 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | 2 раза в год |
| 2.3 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей | Проверка — 2 раза в год,устранение нарушений по необходимости, при выявлении |
| **3.** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:** |
| 3.1 | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 2 раза в год |
| 3.2 | Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам | 2 раза в год |
| 3.3 | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями | 2 раза в год |
| 3.4 | В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение | по необходимости |
| **4.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:** |
| 4.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | 2 раза в год |
| 4.2 | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры | 2 раза в год |
| 4.3 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) | 2 раза в год |
| 4.4 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **5.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:** |
| 5.1 | Проверка кровли на отсутствие протечек | 2 раза в год |
| 5.2 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 2 раза в год |
| 5.3 | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока | 2 раза в год |
| 5.4 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке | 2 раза в год |
| 5.5 | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | по необходимости |
| 5.6 | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | 2 раза в год |
| 5.7 | Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей | 2 раза в год |
| 5.8 | При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **6.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:** |
| 6.1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 2 раза в год |
| 6.2 | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в ж/б лестницах | 2 раза в год |
| 6.3 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **7.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:** |
| 7.1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами | 2 раза в год |
| 7.2 | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) | 2 раза в год |
| 7.3 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, и зонтов над входами в подвалы и над балконами | 2 раза в год |
| 7.4 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) | 2 раза в год |
| 7.5 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **8.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:** |
| 8.1 | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно- технических приборов и прохождения различных трубопроводов | 2 раза в год |
| 8.2 | Проверка звукоизоляции и огнезащиты | 2 раза в год |
| 8.3 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **9.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки, относящихся к общему имуществу:** |
| 9.1 | Проверка состояния внутренней отделки (стен, полов, потолков) | 2 раза в год |
| 9.2 | Устранение выявленных нарушений, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию | по необходимости |
| **10.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:** |
| 10.1 | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год |
| 10.2 | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **II** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества** |
| **11.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:***(предусмотренные настоящим п.11 Приложения №2 к Договору работы не выполняются в случае принятия решения общим собранием собственников помещений об оставлении закрытыми люков мусоропроводов):* |
| 11.1 | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода | 2 раза в год |
| 11.2 | При выявлении засоров - незамедлительное их устранение | по необходимости |
| 11.3 | Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования | 1 раз в неделю |
| 11.4 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **12.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:** |
| 12.1 | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем | 2 раза в год |
| 12.2 | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки | 2 раза в год |
| 12.3 | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них | 2 раза в год |
| 12.4 | Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений | по необходимости |
| 12.5 | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления | 2 раза в год |
| 12.6 | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов | 2 раза в год |
| 12.7 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | по необходимости |
| **13.** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего),****отопления и водоотведения:** |
| 13.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | 1 раз в год |
| 13.2 | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | постоянно |
| 13.3 | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | постоянно |
| 13.4 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | по необходимости |
| 13.5 | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | 1 раз в год |
| 13.6 | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока | 1 раз в год |
| 13.7 | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока | 1 раз в неделю |
| 13.8 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | По необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 13.9 | Очистка и промывка водонапорных баков | 1 раз в год |
| 13.10 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | По необходимости, но не реже 1 раза в год |
| **14.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее****водоснабжение):** |
| 14.1 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раза в год |
| 14.2 | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) | 1 раз в год |
| 14.3 | Удаление воздуха из системы отопления | ежемесячно на каждом стояке в отопительный сезон и понеобходимости |
| 14.4 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год |
| **15.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного****оборудования:** |
| 15.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | 1 раз в год |
| 15.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | 4 раза в год |
| 15.3 | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарноговодопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | 1 раз в месяц |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 15.4 | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации | 1 раз в месяц |
| **16.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):** |
| 16.1 | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта | постоянно |
| 16.2 | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) | постоянно |
| 16.3 | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) | постоянно |
| 16.4 | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования | 1 раз в год |
| **III** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества** |
| **17.** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:** |
| 17.1 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижнего этажа | ежедневно |
| 17.2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2 этажа и выше | 1 раз в неделю |
| 17.3 | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| 17.4 | Протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей, окон, перл лестниц, электрических шкафов, почтовых ящиков, отопительных приборов, стен | 1 раз в год |
| 17.5 | Мытье пола кабин лифтов | ежедневно |
| 17.6 | Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток) | 1 раз в неделю |
| 17.7 | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 1 раз в месяц |
| **18.** | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами****озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года** |
| 18.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | 1 раз в сутки |
| 18.2 | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см | 1 раз в сутки |
| 18.3 | Очистка придомовой территории от наледи и льда | 1 раз в двое суток |
| 18.4 | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| 18.5 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
| **19.** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |
| 19.1 | Подметание и уборка придомовой территории | 1 раз в сутки |
| 19.2 | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| 19.3 | Уборка и выкашивание газонов | 1 раз в месяц |
| 19.4 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в сутки |
| **20.** | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** |
| 20.1 | Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров | ежедневно |
| 20.2 | Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов | 2 раза в год |
| **21.** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:** |
| 21.1 | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | 2 раза в год |
| **22.** | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:** |
| 22.1 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | постоянно |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания: ООО «ЖилКомСервис»** /Т.В.Столярова/ | **Собственник:****(ФИО)** **/ /** |

Приложение №4

К Договору управления Многоквартирным домом

**№ МЛ/8** от « » 2018 г

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, ИХ СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Годовая плата (руб.)** | **Стоимость****(руб. /кв.м. в месяц)** |
|  | **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользова- ния** |  | **753762,96** | **2,19** |
| **1** | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | ежедневно |  | 2,19 |
| **2** | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
| **3** | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно |
| **4** | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| **5** | Мытье пола кабины лифта | ежедневно |
| **6** | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| **7** | Мытье окон | 1 раз в год |
| **8** | Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решеткии приямка | 1 раз в неделю |
| **9** | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочныхустройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков. | 1 раз в год |
| **10** | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |
| **11** | Подготовка зданий к праздникам | в соответствии скалендарем |
|  | **II. Расходы на уборку придомовой территории** |  | **722786,40** | **2,10** |
| **12** | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льдатолщиной слоя свыше 5 см | 1 раз в сутки |  | 2,10 |
| **13** | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории отснега и льда при наличии колейности свыше 5 см | 1 раз в сутки |
| **14** | Очистка придомовой территории от наледи и льда | 1 раз в двое суток |
| **15** | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой террито-рии общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в сутки |
| **16** | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
|  | **III. Расходы на содержание мусоропроводов** |  | **1490316,72** | **4,33** |
| **17** | Удаление отходов из мусоросборной камеры | ежедневно |  | 4,33 |
| **18** | Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры | ежедневно |
| **19** | Уборка и мойка загрузочных клапанов | 1 раз в неделю |
| **20** | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц |
| **21** | Очистка и мойка передвижных контейнеров | ежедневно |
| **22** | Промывка, очистка и дезинфекция внутренней поверхности ствола мусоро-провода | 1 раз в месяц |
| **23** | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| **24** | Устранение засора | по мере необхо-димости |
|  | **IV. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |  | **1094505,12** | **3,18** |
| **25** | Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов | ежедневно |  | 3,18 |
| **26** | Вывоз и захоронение крупногабаритного мусора | по мере необхо-димости |
|  | **V. Прочие услуги** |  |  |  |
| **27** | Дератизация | 1 раз в месяц | 41302,08 | 0,12 |
| **28** | Аварийное обслуживание | круглосуточно | 512834,16 | 1,49 |
| **29** | Управленческие расходы | ежемесячно | 1793198,64 | 5,21 |
| **30** | Расходы на оплату эл.энергии и воды на общедомовые нужды | ежемесячно | 726228,24 | 2,11 |
|  | **VI. Текущий ремонт жилищного фонда** |  | **1899895,68** | **5,52** |
| **1.** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |  |  |  |
| 1.1. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявле-нием: | 1 раз в год |  |  |
| - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; |
| - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундамен-тами; |
| - При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах об- наружения дефектов, детальное обследование и составление плана меропри- ятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатацион-ных свойств конструкций; |
| Устранение выявленных нарушений; |
| 1.2. | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фун-дамента. Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год |
| **2.** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** |  |  |  |
| 2.1. | Проверка состояния помещений подвалов, температурно-влажностного ре-жима, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтоп- | ежемесячно |  |  |
|  | ление, захламление таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вен- тиляцию в соответствии с проектными требованиями. Контроль за состоя- нием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.Устранение выявленных нарушений; |  |  |  |
| **3.** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквар- тирных домов:** |  |  |  |
| 3.1. | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкциони- рованного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гид-роизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности во- доотводящих устройств. Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |  |  |
| 3.2. | Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внут- ренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих па-нелей, из крупноразмерных блоков. Устранение выявленных нарушений; |
| 3.3. | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветрива- ния, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нару- шения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мел-ких блоков, искусственных и естественных камней. Устранение выявленных нарушений; |
| **4.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изме- нений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |  |  |
| 4.2. | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в ме- стах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения ар- матуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из моно- литного железобетона и сборных железобетонных плит. Устранение выяв-ленных нарушений; |
| 4.3. | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опи- рания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии ар-матуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. Устранение выявленных нарушений; |
| 4.4. | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезииотделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); Устранение вы- явленных нарушений; |
| **5.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и стол- бов многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 5.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изме-нений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. | 1 раз в год |  |  |
| Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцеп- ления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолит-ными железобетонными колоннами; |
| Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергива- ния стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок иперемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонталь- ным швам в домах с кирпичными столбами; |
| Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборнымии монолитными железобетонными колоннами; Устранение выявленных нарушений; |
| **6.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (риге- лей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 6.1. | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, не-санкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. | 1 раз в год |  |  |
| Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетон-ными балками перекрытий и покрытий; |
| Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясовбалок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными бал- ками перекрытий и покрытий; Устранение выявленных нарушений. |
| **7.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш много- квартирных домов:** |  |  |  |
| 7.1. | Проверка кровли на отсутствие протечек; Устранение выявленных наруше-ний; | 2 раза в год |  |  |
| 7.2. | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудо-вания, расположенного на крыше; Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год |
| 7.3. | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых до- сок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; Устранение выявленныхнарушений; | 1 раз в год |  |  |
| 7.4. | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов идругих элементов на эксплуатируемых крышах; Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| 7.5. | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год |
| 7.6. | Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих обра-зование наледи и сосулек; Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| 7.7. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;Устранение выявленных нарушений; | По мере необхо- димости |
| 7.8. | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель анти-коррозийными защитными красками и составами; | 2 раза в год |
| 7.9. | Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в ме- стах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных матери- алов; | 1 раз в год |
| **8.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц мно- гоквартирных домов:** |  |  |  |
| 8.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежно-сти крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 1 раз в год |  |  |
| Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения свя- зей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; Устра-нение выявленных нарушений. |
| **9.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов мно- гоквартирных домов:** |  |  |  |
| 9.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабле- ния связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметич-ности наружных водостоков; Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год |  |  |
| 9.2. | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных зна-ков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); Устранение выявленных нарушений; | еженедельно |
| 9.3. | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций,гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| 9.4. | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов кры-лец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; Устранение выявленных нарушений; | 2 раза в год |
| 9.5. | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей ходадверей (остановы). Устранение выявленных нарушений; | еженедельно |
| **10.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** |  |  |  |
| 10.1. | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки сани-тарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; | 1 раз в год |  |  |
| Проверка звукоизоляции и огнезащиты; Устранение выявленных наруше-ний; |
| **11.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней от- делки многоквартирных домов:** |  |  |  |
| 11.1. | Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выяв-ленных нарушений. | 1 раз в год |  |  |
| **12.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помеще- ний, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 12.1. | Проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повре-ждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необ- ходимости), проведение восстановительных работ. | 1 раз в год |  |  |
| **13.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и****дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 13.1. | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притво- ров, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементовоконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему иму- | 1 раз в год |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопитель- ный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстано-вительных работ. |  |  |  |
|  | **VII. Расходы на техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктруктивных элементов зданий** |  | **1352643,12** | **3,93** |
| **15.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем венти-****ляции и дымоудаления многоквартирных домов:** |  | **154882,8** | **0,45** |
| 15.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудованияи элементов систем; Устранение выявленных нарушений; | ежемесячно |  | 0,45 |
| 15.2. | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибра- ций и шума при работе вентиляционной установки; Устранение выявленныхнарушений; | по мере необхо- димости |
| 15.3. | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| 15.4. | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефектив-ных вытяжных решеток и их креплений; Устранение выявленных наруше- ний; | по мере необхо- димости |
| 15.5. | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического ды-моудаления; Устранение выявленных нарушений; | ежемесячно |
| 15.6. | Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | 2 раза в год |
| 15.7. | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металли- ческих вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; Устранение выяв-ленных нарушений; | 1 раз в год |
| **16.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуаль- ных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:** |  |  |  |
| 16.1. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и во-доподкачках в многоквартирных домах; Устранение выявленных наруше- ний; | ежедневно |  |  |
| 16.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, темпе- ратуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению тре- буемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудо-вания; Устранение выявленных нарушений; | ежедневно |
| 16.3. | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных теп- ловых пунктов и водоподкачек; | 1 раз в год |
| 16.4. | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | 1 раз в год |
| 16.5. | Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовкидля системы горячего водоснабжения. Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год |
| **17.** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем во- доснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в мно- гоквартирных домах:** |  |  |  |
| 17.1. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое об- служивание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных при- боров, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомо- вых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от посто- янного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на черда-ках, в подвалах и каналах); Устранение выявленных нарушений; | ежемесячно |  |  |
| 17.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, темпе- ратуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению тре-буемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; Устранение выявленных нарушений; | ежедневно |
| 17.3. | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных при-боров (манометров, термометров и т.п.); | 1 раз в год |
| 17.4. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопи-тельных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), от- носящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | По мере необхо- димости |
| контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерме-тизации; |
| 17.5. | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренаж-ных систем и дворовой канализации; | по мере необхо- димости |
| 17.6. | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; | 2 раза в год |
| 17.7. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительныхработ на водопроводе; | по мере необхо-димости |
| 17.8. | Очистка и промывка водонапорных баков; | 1 раз в год |
| 17.9. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных от-ложений. | 1 раз в год |
| **18.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем тепло- снабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных до- мах:** |  |  |  |
| 18.1. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узловввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год |  |  |
| 18.2. | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | 1 раз в год |
| 18.3. | Удаление воздуха из системы отопления; | по мере необхо-димости |
| 18.4. | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удалениянакипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| **19.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрообору- дования в многоквартирном доме:** |  |  |  |
| 19.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щито-вые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубо- проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в год |  |  |
| 19.2. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключе-ния; | 1 раз в год |
| 19.3. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической по- жарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, элементов молниезащиты и внутридо- мовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и рас-пределительных шкафах, наладка электрооборудования; | ежемесячно |
| 19.4. | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и обо- рудования пожарной и охранной сигнализации. | 1 раз в квартал |
| 19.5. | Техническое обслуживание запирающих устройств (входные группы) | ежемесячно |  |  |
|  | **VIII. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифто- вого хозяйства:** |  | **905203,92** | **2,63** |
| 20.1. | годовое техническое обслуживание | 1 раз в год |  | 2,63 |
| 20.2. | электроизмерительные работы | 1 раз в год |
| 20.3. | техническое освидетельствование | 1 раз в год |
| 20.4. | Страхование опасных объектов | 1 раз в год |
| 20.5. | электроизмерительные работы | 1 раз в год |
| 20.6. | техническое освидетельствование | 1 раз в год |
| 20.7. | аварийно-техническое обслуживание | круглосуточно |
|  | **VIIII. Техобслуживание противопожарной системы.** |  | **616089,36** | **1,79** |
| ИТОГО тариф на содержание МКД |  | 12063649,2 | 35,05 |

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

## **ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания: ООО «ЖилКомСервис»** /Т.В.Столярова/ | **Собственник:****(ФИО)** **/ /** |

* Приложение 5
* к договору управления
* многоквартирным домом

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[[6]](#footnote-6)14**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества | Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества |
| 1. Холодное водоснабжение |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:а) в многоквартирных домах и жилых домах:- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2. Горячее водоснабжение |
| 2.2. Обеспечениетемпературу горячей воды в точке разбора:а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС | а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 3. Водоотведение |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Электроснабжение |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5. Газоснабжение |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям | отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается | при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 5.3. Давление сетевого газа:не менее 0,003 МПа;не более 0,005 МПа | отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов |
| 6. Отопление |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 6.2. Обеспечение температуры воздуха:2а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°Сб) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления |
| 6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**м.п.**

Владелец (Собственник) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение №6

К Договору управления Многоквартирным домом

**№ МЛ/8** от « » 2018 г

**Индивидуальные приборы учета, осуществляющие учет объема коммунальных услуг, предоставленных Собственнику в Помещении**

|  |
| --- |
| Прибор учета холодной воды: |
| Тип прибора учета:   | Заводской номер:  | Место установки прибора учета:   |
| Дата опломбирования заводом или при последней поверке:« » 201 г. | Дата ввода в эксплуатацию:« » 201 г. | Дата очередной поверки:« » 201 г. |
| Прибор учета горячей воды: |
| Тип прибора учета:   | Заводской номер:   | Место установки прибора учета:    |
| Дата опломбирования заводом или при последней поверке:« » 201 г. | Дата ввода в эксплуатацию:« » 201 г. | Дата очередной поверки:« » 201 г. |
| Прибор учета электрической энергии: |
| Тип прибора учета:   | Заводской номер:   | Место установки прибора учета:    |
| Дата опломбирования заводом или при последней поверке:« » 201 г. | Дата ввода в эксплуатацию:« » 201 г. | Дата очередной поверки:« » 201 г. |
| Прибор учета тепловой энергии: |
| Тип прибора учета:   | Заводской номер:   | Место установки прибора учета:    |
| Дата опломбирования заводом или при последней поверке:« » 201 г. | Дата ввода в эксплуатацию:« » 201 г. | Дата очередной поверки:« » 201 г. |

## **ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания: ООО «ЖилКомСервис»** /Т.В.Столярова/ | **Собственник:****(ФИО)** **/ /** |

Приложение №7

К Договору управления Многоквартирным домом

**№ МЛ/8** от « » 2018 г

**СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

Управляющая Собственик
компания

1.Шаровой кран
2.Регулятор давления Ду
3.Ниппель с накидной гайкой
4.Водосчетчик СГИ Ду

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

 2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



УЭРМ- устройство этажное распределительное
Р1- счетчик электронный, R-х тарифный

ЩК- щиток квартирный

## **ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания: ООО «ЖилКомСервис»** /Т.В.Столярова/ | **Собственник:****(ФИО)** **/ /** |

1. Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-1)
2. Договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной (меньший) срок предоставления указанного в пункте отчета. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-4)
5. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-5)
6. 14 Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ. [↑](#footnote-ref-6)